

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse

Lidl Kaldenkerkerweg Venlo
Concept



projectnaam
**Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse**

datum
8 juni 2022

projectnummer
P04381

opdrachtgever
**Reggestad
Planontwikkeling B.V.**

BRO
projectleider
FSi
projectteam
Ssh, IMo

bron Kaft
BRO

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1 Samenvatting	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Systematiek ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Aanpak	3
1.4 Planinitiatief	4
1.5 Conclusies	5
2 Vigerend beleid	8
2.1 Provinciaal beleid	8
2.2 Regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
2.4 Conclusies beleid in relatie tot planinitiatief	9
3 Trends en ontwikkelingen	10
3.1 Landelijke trends	10
3.2 Lokale ontwikkelingen	11
3.3 Conclusies trends in relatie tot planinitiatief	11
4 Analyse vraag en aanbod	12
4.1 Consumentendraagvlak	12
4.2 Dagelijks aanbod	13
5 Behoefte	16
5.1 Uitgangspunten	16
5.2 Economisch functioneren	18
5.3 Kwalitatieve behoefte	19
5.4 Effecten	19

1 Samenvatting

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een discountsupermarkt te realiseren op de locatie op de hoek van de Kaldenkerkerweg en de Groenveldsingel (Gebra terrein) te Venlo. De ontwikkeling betreft concreet de verplaatsing van Lidl vanuit Venlo-Zuid (Kraanvogelstraat) naar de planlocatie in Venlo-Oost(-Zuid). De supermarkt krijgt een omvang van circa 1.480 m² vwo, een toename van circa 550 m² vwo ten opzichte van de huidige supermarkt (ca. 950 m² vwo).

Tabel 1: Metrage supermarkt (m² vwo)

	Huidig	Nieuw	Vershil
Lidl	934	1.481	+547

De bestaande locatie in Venlo-Zuid is in eigendom van Lidl. De juridisch-planologische mogelijkheden voor een (nieuwe) supermarkten worden gesaneerd en komen daarmee te vervallen.

1.2 Systematiek ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie heeft de bestemming 'Groen' en op basis daarvan is de vestiging van een supermarkt niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is

sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens de systematiek van de 'ladder' is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse noodzakelijk, waarin de behoefte aan de ontwikkeling wordt aangetoond en de effecten hiervan op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat inzichtelijk worden gemaakt.

Medio 2019 is door BRO reeds een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld voor de betreffende locatie. In voorliggende rapportage is deze analyse geactualiseerd, waarmee de oude rapportage komt te vervallen.

1.3 Aanpak

Om de actuele behoefte en effecten van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de discountsupermarkt in kaart te kunnen brengen is ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan. Daarbij zijn de volgende stappen doorlopen.

- Wat zijn relevante provinciale, regionale en lokale beleidskaders?
- Wat zijn relevante landelijke trends en ontwikkelingen?
- Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels, specifiek supermarkten, in Venlo en omgeving er uit?
- Wat betekent de beoogde ontwikkeling voor het economisch functioneren van dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo?
- Wat zijn mogelijke effecten van de ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat) binnen de gemeente Venlo?

1.4 Planinitiatief

De beoogde ontwikkeling voorziet in een verplaatsing van de bestaande Lidl aan de Kraanvogelstraat in Venlo-Zuid, naar de nieuwe locatie op de hoek van de Kaldenkerkerweg en de Groenveldsingel in Venlo-Oost. Daarbij vindt tevens uitbreiding plaats tot een moderne en toekomstbestendig maatvoering van circa 1.480 m² wvo.

- Het betreft feitelijk een verplaatsing vanuit een solitaire locatie naar een buurtsteunpunt, waar de Lidl een cluster zal vormen met de bestaande Albert Heijn. Door de verplaatsing, uitbreiding en modernisering krijgt buurtsteunpunt 'Maagdenberg' een stevige impuls.
- De beoogde locatie biedt veel ruimte voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt. De huidige locatie biedt in Venlo-Zuid hiervoor ruimtelijk-fysiek onvoldoende mogelijkheden
- In de beoogde situatie vormt Lidl samen met Albert Heijn een stevig en toekomstbestendig buurtsteunpunt. De supermarkten opereren bovendien in aanvullende segmenten en kunnen profiteren van elkaars aantrekkingskracht (combinatiebezoek).
- De nieuwe locatie in Venlo-Oost(-Zuid) is uitstekend bereikbaar en krijgt bovendien ruime parkeercapaciteit. Vanwege de uitstekende bereikbaarheid is het de verwachting dat de Lidl, ondanks de verplaatsing, een belangrijke functie zal blijven vervullende voor inwoners van Venlo-Zuid.



Figuur 1: Huidige en beoogde locatie Lidl

1.5 Conclusies

Vigerend beleid

Het beoogde initiatief van Lidl sluit aan bij provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten aangezien het (kwalitatieve) versterking van een bestaand winkelgebied betreft. Uitbreiding en modernisering van een bestaande supermarkten draagt bovendien bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls.
- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Lidl speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bovendien bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt.
- De ontwikkeling draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkel-aanbod.
- Bovendien wordt de supermarkt verplaatst naar een winkelgebied dat beleidsmatig als meer perspectiefrijk is bestempeld. De juridisch-planologische mogelijkheden op de oude locatie, die onvoldoende ruimte biedt voor een moderne supermarkt, worden tegelijkertijd gesaneerd.
- In de Ruimtelijke Structuurvisie is de beoogde locatie aangewezen als boodschappencentrum en daarmee onderdeel van de bestaande én gewenste structuur. De beoogde ontwikkeling is bovendien in lijn met het lokale detailhandelsbeleid. Het planinitiatief past binnen het beleid van behouden en versterken van de (bestaande) detailhandelsstructuur in de gemeente Venlo en specifiek het stadsdeel Venlo-Oost.
- De ontwikkeling past ook bij het beoogde koopgedrag van buurtsteunpunt Maagdenberg (primair levensonderhoud) en de versterking van het buurtsteunpunt.

- De beoogde maximale omvang (ca. 1.480 m² wvo) is weliswaar groter dan het beleid aangeeft, maar sinds de totstandkoming van het beleid heeft het proces van schaalvergroting bij supermarkten sterk doorgezet en dat geldt met name voor discounters. Verruiming van supermarkten heeft door de coronacrisis bovendien een extra dimensie gekregen (door een ruime opzet kunnen consumenten meer afstand tot elkaar houden).
- Daarbij is bovendien van belang dat er geen blijvende negatieve effecten zijn voor de bestaande structuur. De uitkomsten van voorliggende behoefte- en effectenanalyse geven hierover uitsluitel.

Beleidsmatige aandachtspunten:

- Vanwege de locatie (Maagdenberg), omvang van de uitbreiding (> 1.000 m² bruto) en de benodigde wijziging van het bestemmingsplan is regionale instemming noodzakelijk. Dit houdt in dat het initiatief met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente wordt voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, **op enige wijze** saldering plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:
 - “compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur”;
 - “compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur”.
- De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan. De juridisch-planologische mogelijkheden op de bestaande locatie

van Lidl komen te vervallen (direct gekoppelde onttrekking binnen de hoofdstructuur). Daarmee wordt 934 m² wvo gesaneerd.

- Het is niet reëel dat de aanvullende 547 m² wordt gecompenseerd, maar dit betekent niet dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden. In essentie is het van belang dat er geen aanvullende leegstand ontstaat, dat onbenutte plancapaciteit afneemt, dat de bestaande structuur en de consumentenverzorging er op vooruitgaan en dat de effecten voor de bestaande structuur aanvaardbaar zijn. Dit is onderstaand nader uitgewerkt. Per saldo is sprake van een aanzienlijke impuls. Kortom, de signalen voor de ontwikkeling van Lidl staan op groen.

Kwantitatieve behoefte

Tabel 6 toont de indicatieve berekeningen van het economisch functioneren van de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo en specifiek Venlo-Oost:

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.075 per m² wvo, circa 6% beneden het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Verwacht wordt dat het huidige aanbod op een gezond niveau functioneert. In Limburg is het normaal dat supermarkten iets onder het landelijk gemiddelde functioneren. De omzet ligt lager, maar ook de lasten (met name huurprijs).
- Als gevolg van bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding (tot 90% a 95%), nemen de totale bestedingen in de gemeente Venlo echter wel fors toe. Hierdoor is de uitbreiding van supermarktmeters ook kwantitatief verantwoord.
-

- Het dagelijks aanbod in Venlo-Oost functioneert op een vloerproductiviteit van circa €10.125 per m² wvo, ruim boven het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Dit is een duidelijke indicatie van een gezond functioneren én aanwezige uitbreidingsruimte op wijkniveau.
- De bevolking in Venlo-Oost neemt de komende jaren eveneens toe. Ook binding en toevloeiing nemen naar verwachting toe. Hierdoor stijgen de totale bestedingen in Venlo-Oost. Het economisch functioneren van de dagelijkse sector komt fors boven het landelijk gemiddelde te liggen en dit biedt meer dan genoeg ruimte voor een supermarkt met een omvang van circa 1.480 m² wvo.
- Na de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Lidl ligt het economisch functioneren in Venlo-Oost nog altijd boven het landelijk gemiddelde.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief van Lidl draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Venlo en specifiek Venlo-Oost.

- Lidl aan de Kraanvogelstraat is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is echter van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- De huidige locatie biedt onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Bovendien is uitbreiding op de bestaande locatie beleidsmatig niet wenselijk. Door de beoogde ontwikkeling op de nieuwe locatie te faciliteren, krijgt Lidl een stevige, moderne en toekomstbestendige omvang.

- Inwoners van Venlo-Oost krijgen de beschikking over een modern, meer uitgebreid en bovendien complementair supermarktaanbod. Door de versterking ontstaat er een complementair supermarktcluster (Albert Heijn en Lidl) met uitstekende locatieaspecten (goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden). Het initiatief sluit hiermee aan op de behoeften van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- Hoewel het supermarktaanbod in Venlo-Zuid afneemt, blijven inwoners beschikken over ruim voldoende aantrekkelijk supermarktaanbod met twee moderne supermarkten (Albert Heijn en Jan Linders). Gelet op de uitstekende bereikbaarheid op de nieuwe locatie zal Lidl naar verwachting bovendien een functie blijven vervullen voor inwoners van Venlo-Zuid, te meer omdat het discountaanbod uit Venlo-Zuid verdwijnt.

Effecten aanvaardbaar

Naar verwachting zal het beoogde initiatief van Lidl niet resulteren in onaanvaardbare omzetteffekten.

- De totale uitbreiding op gemeenteniveau bedraagt per saldo circa 547 m² wvo. Indien 547 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzetteffect door de betreffende ontwikkeling naar verwachting nihil.
- De totale uitbreiding op het niveau van Venlo-Oost is per saldo circa 1.480 m² wvo. Indien 1.480 m² wvo wordt toegevoegd, dan blijft het economisch functioneren boven het landelijk gemiddelde te liggen (1 à 10%). Het dagelijks winkelaanbod in Venlo-Oost is daarmee uitstekend in staat om gezond te kunnen functioneren.
- De kans op verdringing of leegstand, als gevolg van de uitbreiding van Lidl, is naar verwachting zeer beperkt. De ontwikkeling kan bovendien niet worden opgevangen binnen bestaande leegstand. Geen enkel leegstaand

pand in de gemeente Venlo biedt ruimte voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt. Laat staan in de wijk Venlo-Oost.

Het verwachte beperkte effect kan tevens worden verklaard door te kijken naar de daadwerkelijke impact van het betreffende initiatief.

- Hoewel Lidl in omvang stevig toeneemt, betreft het nadrukkelijk de uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- Supermarkten concurreren in beginsel vooral met andere supermarkten. Door het initiatief zullen de concurrentieverhoudingen tussen supermarkten in Venlo-Oost veranderen. Venlo-Oost krijgt een moderne discounter die complementair is aan de reeds aanwezige supermarkten. Gezien het huidige functioneren en de geconstateerde distributieve ruimte in Venlo-Oost, is niet te verwachten dat de andere supermarkten in Venlo-Oost verdrongen zullen worden. Albert Heijn aan het Maagdenbergplein zal mogelijk extra concurrentie ondervinden, maar kan tegelijkertijd ook profiteren van de extra consumenten die het winkelgebied aan de Maagdenberg bezoeken.
- Tevens zal sprake zijn van wijzigende koopstromen tussen Venlo-Oost en Venlo-Zuid. De oriëntatie op Venlo-Oost neemt toe, met name door consumenten uit Venlo-Zuid die voorheen ook naar Lidl gingen.
- De impact op beide service supermarkten in Venlo-Zuid (Albert Heijn, Jan Linders) zal redelijkerwijs beperkt zijn. De gemiddelde vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Venlo-Zuid neemt indicatief bovendien toe, waardoor beide supermarkten in theorie een hogere omzet kunnen genereren.

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktontwikkelingen plaats, zowel in Venlo, Blerick als Tegelen. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo.

- Als gevolg van alle momenteel voorziene supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo daalt de gemiddelde vloerproductiviteit voor dagelijkse artikelen in de gemeente Venlo maximaal circa 3% onder het huidige niveau, maximaal 9% onder het landelijk gemiddelde. Dit is relatief beperkt en kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Verdringing of leegstand wordt niet verwacht.
- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Oost). De effecten vinden dan ook vooral plaats in de betreffende stadsdelen of wijken. Het effect van de ontwikkeling op Trefcenter spreidt zich over een groot gebied (regionaal).
- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemoderniseerd om invulling te geven aan de consumentenbehoefte en in het verlengde daarvan toekomstbestendig te blijven. Dit is vooral positief voor zowel de consumentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

Tot slot

Voorliggende analyse toont dat er ruim voldoende ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Venlo-Oost en dat het initiatief, de toevoeging van een moderne discounter, bovendien zal resulteren in een versterking van de lokale consumentenverzorging en van buurtsteunpunt Maagdenberg. Het initiatief past bovendien binnen de vigerende beleidskaders. Daarmee voldoet het initiatief aan de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op basis van voorliggende analyse zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo is het initiatief juist positief voor het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Venlo-Oost wordt versterkt. Het stadsdeel krijgt een winkelgebied met twee complementaire supermarkten, waarvan een full service supermarkt en een moderne discounter. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Lidl.

2 Vigerend beleid

2.1 Provinciaal beleid

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) schetst de provinciale ambities ten aanzien van onder meer detailhandel¹. De provincie streeft naar genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven in winkelgebieden. De Limburgse detailhandelssector is een belangrijke sociaaleconomische sector. Limburg heeft echter te veel winkels en daarom is het de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert.

- De centrale opgave is een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes:

- Steunen en stimuleren van gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in steden en landelijke kernen.
- Behouden en versterken van de kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplekken.
- Een goede balans vinden tussen het winkelaanbod in de verschillende type winkelgebieden.

2.2 Regionaal beleid

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg². Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aan-

trekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod. Dit wil men bereiken door:

- het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect;
- de concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende winkelgebieden;
- het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

Aan nieuwe ontwikkelingen wordt beleidsmatig medewerking verleend als sprake is van het volgende:

- Meerwaarde voor de regionale detailhandelsstructuur (o.a. toename keuzemogelijkheden doordat branche in huidige situatie zwak vertegenwoordigd is).
- Er is sprake van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of doelgroep.
- Versterking voor regionale detailhandelsstructuur.
- Alternatieve locaties zijn afgewogen en beoordeeld.
- Initiatief heeft aantoonbaar geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur (bijvoorbeeld afnemende keuzemogelijkheden).

Voor een lokaal verzorgend centrum als buurtsteunpunt Maagdenberg geldt dat bij een bruto uitbreiding van 1.000 m² of meer die een afwijking van het bestemmingsplan vereist, instemming in regionaal verband nodig is. Dit houdt in dat het initiatief met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente wordt voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen.

Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie en is opgesteld in lijn met onder meer de Europese Dienstenrichtlijn en de Ladder voor Duurzame verstedelijking³. Conform provinciaal en regionaal beleid is het doel van het gemeentelijk detailhandelsbeleid behoud en versterking van een compleet en kwalitatief winkelaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van Venlo.

Een van de algemene uitgangspunten binnen het beleid is behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit betekent onder meer:

- Ontwikkelingen vinden plaats binnen of in aansluiting op perspectiefrijke winkelcentra.
- Ontwikkelingen zetten in op behoud en versterking van een aantrekkelijk winkelaanbod in de binnenstad en de periferie om aan de consumentenbehoefte te voldoen en regionale trekkracht te behouden en versterken.
- Detailhandel op perifere locaties dient aanvullend te zijn op detailhandel in de binnenstad (en de stadsdeelcentra). Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de positie van de binnenstad en de stadsdeelcentra.

In de Ruimtelijke structuurvisie is de locatie bovendien aangewezen als boodschappencentrum en daarmee onderdeel van de bestaande én gewenste voorzieningenstructuur.

Verder zijn er enkele specifieke toetsingscriteria, waaronder:

¹ Provincie Limburg (2021), Provinciaal Omgevingsplan Limburg

² Regio Noord-Limburg (2016), Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

³ Gemeente Venlo (2015), Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025

- De ontwikkeling moet passen bij het type koopgedrag dat het winkelgebied bedient. Voor het buurtsteunpunt de Maagdenberg is aangegeven dat het hierbij om primair levensonderhoud gaat.
- Voor supermarkten gelden maximale afmetingen. Voor een buurtsteunpunt als de Maagdenberg is 700 tot 1.200 m² wvo aangegeven. Kanttekening daarbij is dat het een richtlijn betreft. Het metrage voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt is inmiddels toegenomen (ca. 1.000 à 1.500 m² wvo voor een moderne toekomstbestendig supermarkt).
- Toevoeging van winkelvloeroppervlak is in principe alleen mogelijk in winkelgebieden met een goed perspectief. Toevoeging moet het winkelgebied versterken (verbetering van de positie binnen de structuur).
- Maagdenberg (planlocatie) is aangeduid als een buurtcentrum met een redelijk perspectief, waar versterking wenselijk is. Tegelijkertijd is het perspectief voor de Kraanvogelstraat (oude locatie) matig.
- Transformatie naar andere functies is in randgebieden altijd mogelijk.

2.4 Conclusies beleid in relatie tot planinitiatief

De beoogde ontwikkeling, verplaatsing en uitbreiding van Lidl sluit aan bij provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten aangezien het (kwalitatieve) versterking van een bestaand winkelgebied betreft. Uitbreiding en modernisering van een bestaande supermarkten draagt bovendien bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls.
- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Lidl speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bovendien bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt.
- De ontwikkeling draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkel-aanbod.
- Bovendien wordt de supermarkt verplaatst naar een winkelgebied dat beleidsmatig als meer perspectiefrijk is bestempeld. De juridisch-planologische mogelijkheden op de oude locatie, die onvoldoende ruimte biedt voor een moderne supermarkt, worden tegelijkertijd gesaneerd.
- In de Ruimtelijke Structuurvisie is de beoogde locatie aangewezen als boodschappencentrum en daarmee onderdeel van de bestaande én gewenste structuur. De beoogde ontwikkeling is bovendien in lijn met het lokale detailhandelsbeleid. Het planinitiatief past binnen het beleid van behouden en versterken van de (bestaande) detailhandelsstructuur in de gemeente Venlo en specifiek het stadsdeel Venlo-Oost.
- De ontwikkeling past ook bij het beoogde koopgedrag van buurtsteunpunt Maagdenberg (primair levensonderhoud) en de versterking van het buurtsteunpunt.
- De beoogde maximale omvang (ca. 1.480 m² wvo) is weliswaar groter dan het beleid aangeeft, maar sinds de totstandkoming van het beleid heeft het proces van schaalvergroting bij supermarkten sterk doorgezet en dat geldt met name voor discounters. Verruiming van supermarkten heeft door de coronacrisis bovendien een extra dimensie gekregen (door een ruime opzet kunnen consumenten meer afstand tot elkaar houden).
- Daarbij is bovendien van belang dat er geen blijvende negatieve effecten zijn voor de bestaande structuur. De uitkomsten van voorliggende behoefte- en effectenanalyse geven hierover uitsluitsel.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient op enige wijze saldering plaats te vinden (zie algemene conclusie).

3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Landelijke trends

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was zelfs sprake van beperkte krimp (door Corona).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzadiging horeca). De verwachting is dat het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen (en daarmee de leegstand) de komende tijd sterk zal toenemen, mede als gevolg van de coronacrisis.

Behoeft in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde bieden (service, kwaliteit, beleving), onderscheidend product-aanbod hebben en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).

- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Tegelijkertijd doen consumenten echter in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps-, wijk- en buurtcentra

- Buurtcentra, zoals Maagdenberg, hebben veel perspectief als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in wijken en buurten.
- Landelijke trends duiden er op dat deze dorps- wijk- en buurtcentra transformeren naar meer integrale centrumgebieden (zie figuur 2). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het consumentendraagvlak.
- Duidelijk is dat het perspectief voor niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra sterk afneemt.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000



Figuur 2: Perspectief buurt- en wijkcentra

- m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo, maar ook 1.500 tot 2.000 m² wvo is de afgelopen jaren toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Zeker service supermarkten die vaak net een beetje extra willen bieden voor de consumenten (o.a. op het gebied van beleving, live cooking, etc.) hebben behoefte aan significante uitbreiding. Door de coronacrisis heeft de behoefte aan grotere supermarkten een extra dimensie gekregen (consumenten zijn bewuster bezig met afstand houden).
- Complementaire segmenten / formules dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn en groeien in omvang. Een grotere maatvoering is vaak nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In buurten en wijken zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekkingen. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere food-speciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de stevige trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten goed ingepast binnen de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen. Tegelijkertijd zien we dat, juist door specifieke pand- en locatie-eigenschappen, supermarkten soms lastig of niet inpasbaar zijn in diezelfde centra.

3.2 Lokale ontwikkelingen

Beoogde ontwikkeling Lidl

- Lidl verplaatst haar supermarkt vanaf de huidige solitaire locatie aan de Kraanvogelstraat in Venlo-Zuid naar het buurtsteunpunt Maagdenbergweg in Venlo-Oost. Daarbij vindt uitbreiding plaats tot een moderne en toekomstbestendige maatvoering van circa 1.480 m² wvo. De locatie in Venlo-Zuid komt te vervallen en de juridisch-planologische mogelijkheid voor een nieuwe supermarkt komt te vervallen. De uitbreiding bedraagt per saldo **547 m² wvo**.

Overige supermarktontwikkelingen

In de gemeente Venlo zijn diverse andere concrete supermarktontwikkelingen.

- Het bestemmingsplan voor Trefcenter wordt momenteel herzien en daarmee gaan diverse supermarktontwikkelingen gepaard. Albert Heijn XL moderniseert, maar neemt in omvang af (ca. 700 m² wvo), Lidl breidt uit met bijna 900 m² wvo. Tevens zijn er plannen voor verplaatsing van Aldi vanuit Venlo-Noord die in omvang beperkt toeneemt (ca. 40 m² wvo), evenals nieuwvestiging van een Amazing Oriental van circa 1.050 m² wvo. De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa **1.250 m² wvo**.
- Op de voormalige locatie van Albert Heijn aan het Laurentiusplein in Blerick wordt een foodmarkt gerealiseerd. Dit betreft een uniek concept waarbij elementen van de Jumbo Foodmarkt, La Place en Beej Benders worden gecombineerd. Het supermarktgedeelte krijgt een omvang van circa **1.400 m² wvo**.
- Het centrum van Tegelen wordt deels herontwikkeld. Jan Linders breidt uit en tevens wordt een Aldi toegevoegd. Het totale supermarktaanbod neemt hierdoor toe met circa 1.800 m² wvo. Aangezien in het feitelijke aanbod (in Locatus) momenteel al een tijdelijke Aldi is meegenomen van 800 m² wvo, komt er bovenop het bestaande feitelijke aanbod (in Locatus) circa **1.000 m² wvo** bij.

- Aldi aan de Burgemeester Coenegrachtstraat in Blerick gaat verplaatsen naar een naastgelegen kavel. De achterblijvende locatie wordt wegbestemd. Per saldo wordt **309 m² wvo** toegevoegd.
- In totaal wordt circa **3.956 m² wvo** supermarkt toegevoegd elders in de gemeente Venlo (4.796 m² wvo bij herinvulling van het Aldi-pand in Venlo-Noord).

3.3 Conclusies trends in relatie tot planinitiatief

Vanuit trends en ontwikkelingen wordt het volgende geconcludeerd in relatie tot de verplaatsing en uitbreiding van Lidl.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte aan uitgebreid assortiment (consument veel ruime keuze) en een ruimere winkelopzet. De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het planinitiatief speelt hierop in door een ruim opgezette discounter te realiseren op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeermogelijkheden. Bovendien is de beoogde omvang van de discounter van maximaal circa 1.480 m² wvo in lijn met de ontwikkeling dat voor een rendabel functioneren een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig is (schaalvergroting van de supermarkten).
- De ontwikkeling voorziet tevens in clustering van bestaand supermarktaanbod. Beide supermarkten, Albert Heijn en Lidl, kunnen daarmee tevens profiteren van elkaars trekkracht. Te meer aangezien het twee complementaire supermarkten betreft, die elkaar meer aanvullen, dan dat ze met elkaar concurreren.

4 Analyse vraag en aanbod

4.1 Consumentendraagvlak

- De gemeente Venlo telt circa 102.000 inwoners, waarvan circa 41.000 in de kern Venlo, 28.000 in Blerick en circa 18.800 in Tegelen. De andere inwoners wonen in de kleine kernen Belfeld, Velden, Lomm en Arcen⁴. De wijk Venlo-Oost, waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt telt circa 15.555 inwoners.
- Volgens actuele prognoses neemt het inwonertal in de gemeente de komende jaren toe tot ruim 104.000 in 2031. Het inwonertal in Venlo-Oost neemt de komende jaren toe tot circa 15.875 in 2031⁵.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Venlo bedraagt circa €24.400 per inwoner per jaar, circa 9,5% beneden het landelijk gemiddelde. Wel zijn er verschillen tussen de diverse stadsdelen en wijken. Het gemiddeld inkomen per inwoner varieert van circa €22.300 in Blerick, tot circa €27.000 in Arcen. Het inkomen in de kern Venlo bedraagt circa €25.700. Het gewogen gemiddelde inkomen in de wijk Venlo-Oost bedraagt circa €27.450.

De gemeente Venlo heeft een sterke aantrekkingskracht op de Duitse consument.

- De gemeente Venlo worden in grote getalen bezocht door onze Oosterburen. Koopstromenonderzoek toont dat de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo jaarlijks kan rekenen op ruim € 120 miljoen uit Duitsland.
- Het Duitse achterland vormt daarmee een belangrijk secundair consumentendraagvlak voor dagelijks aanbod in de gemeente Venlo. De Kreise Kleven, Viersen en Wessel tellen samen meer dan 1 miljoen inwoners.



⁴ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten

⁵ Bevolkingsprognoses Etil

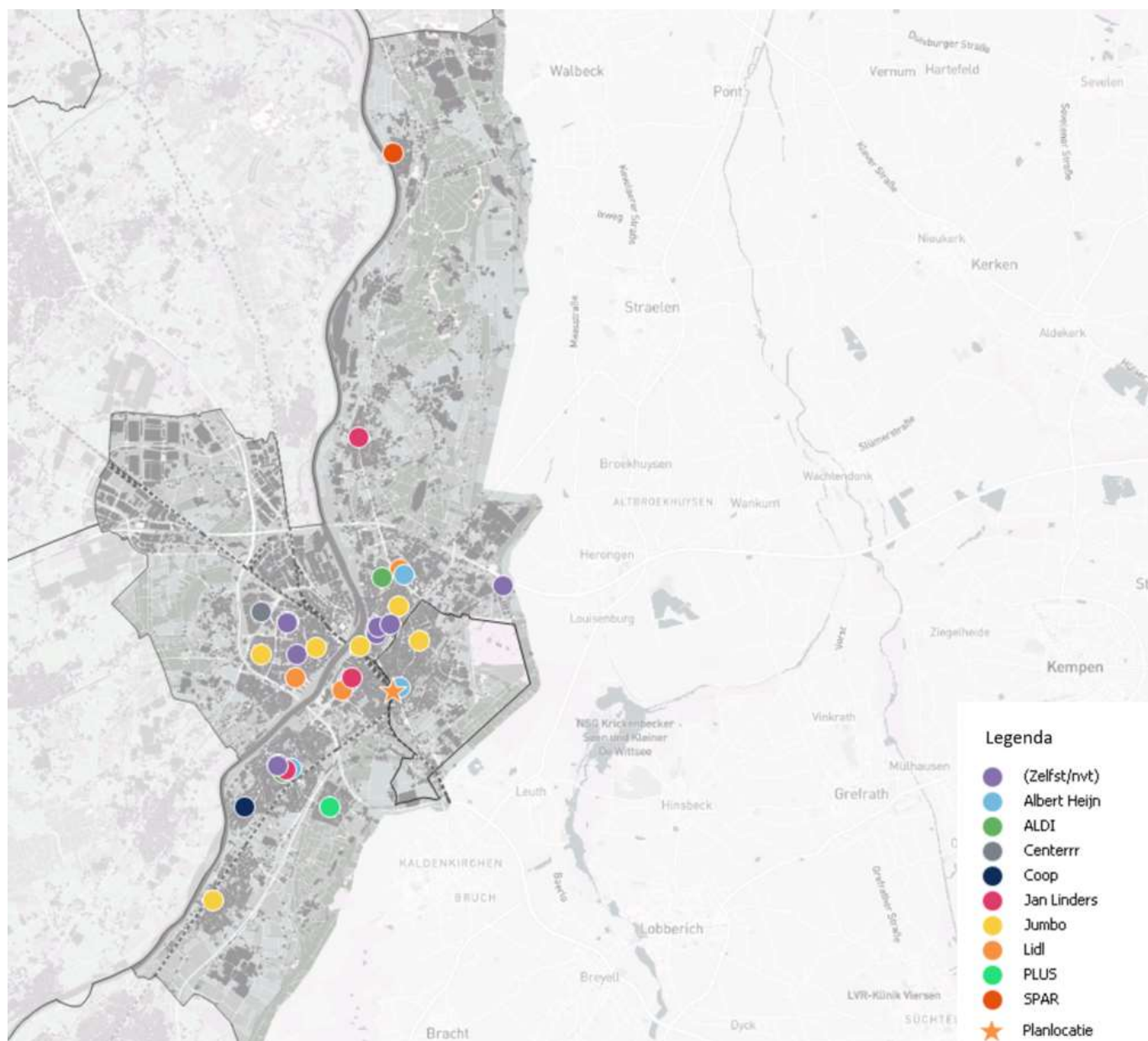
Figuur 3: Consumentendraagvlak gemeente Venlo en Venlo-Oost

4.2 Dagelijks aanbod

Gemeente Venlo: ruim aanbod, maar regionale functie

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Venlo heeft een omvang van ruim 48.000 m² wvo, verdeeld over 163 winkels⁶. Tabel 2 (p.14) toont een totaal overzicht van het dagelijks winkelaanbod. Het dagelijks aanbod is zeer uitgebreid en divers. Dit ligt echter voor de hand in een grote stedelijke gemeente als Venlo.

- Venlo telt in totaal 34 supermarkten met een totale omvang van ruim 36.800 m² wvo. Onderverdeeld naar segment/profiel zijn er 18 service supermarkten (diverse formules) 6 discountsupermarkten (Lidl, Aldi) en 8 doelgroep supermarkten (Islamitisch, Pools). Tevens is er een specialistische verssupermarkt (Beej Benders) en een kleinschalige grenssupermarkt (Backus).
- Veel supermarkten hebben reeds een moderne maatvoering. Veruit de grootste supermarkten zijn 'Die 2 Brüder' in het centrum van Venlo (ca. 4.560 m² wvo) en Albert Heijn XL op Trefcenter (ca. 3.800 m² wvo). Beide supermarkten zijn enorme publiekstrekkers en hebben bovendien grote aantrekkingskracht op de Duitse consument. Ook Beej Benders is een aantrekkelijke en onderscheidende supermarkt, mede vanwege het uitgebreide versassortiment en de combinatie met horeca.
- Diverse service- en discountsupermarkten hebben geen moderne maatvoering (<1.000 m² wvo) en zijn in de huidige opzet naar verwachting niet toekomstbestendig. Dit geldt ook voor de huidige Lidl in Venlo-Zuid. Die een beperkte omvang heeft van circa 900 m² wvo.
- De gemeente Venlo beschikt over een uitgebreid aanbod(vers)speciaalzaken, zowel regulier aanbod (o.a. bakkers, slagers, slijters, tabak en lectuur), als meer



Figuur 4: Supermarktaanbod gemeente Venlo

⁶ Locatus retailverkenner, download januari 2022, veldwerkdatum juli 2021.

specialistisch aanbod (o.a. poliers, vis, kaas, delicatessen, chocola, koffie/thee). De diversiteit van dit aanbod mag echter ook worden verwacht in een stad als Venlo.

- Tot slot zijn er diverse drogisterijen (in verschillende segmenten), evenals enkel parfumerieën en winkels met haarproducten.

Het dagelijks winkelaanbod kent een goede spreiding binnen de gemeente en is voor een groot deel gesitueerd binnen de hoofddetailhandelsstructuur

- Ruim 75% van het aanbod is gesitueerd in centrumgebieden, hoofdwinkelgebieden dan wel ondersteunende winkelgebieden. De meeste winkelgebieden beschikken over een trekker in de vorm van een reguliere supermarkt. De drie hoofdwinkelgebieden (Venlo, Tegelen, Blerick) beschikken over ten minste twee supermarkten.
- Dit geldt echter niet voor de Lidl in Venlo-Zuid, die is gevestigd op een solitaire locatie buiten de hoofdstructuur.

Tabel 2 toont tevens een benchmark ten opzichte van het provinciale en landelijke aanbod.

- Het dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Venlo ligt ruim boven het landelijk gemiddelde. Dit geldt eveneens voor specifiek het supermarktaanbod.
- Dit cijfer verdient echter stevige nuance. Het dagelijks winkelaanbod en specifiek supermarkten in Venlo hebben immers een stevige regionale functie. Zeker de Duitse consument die in grote getalen Venlo bezoekt, mag niet worden onderschat.
- Het Limburgse gemiddelde, dat eveneens een stuk hoger is dan het Nederlands gemiddelde onderstreept dit. Binnen Limburg is Venlo een van de voornaamste aankoopplaatsen voor de Duitse consument. Dit verklaart dat het cijfer voor Venlo een stuk hoger is dan het Limburgse gemiddelde.

Tabel 2: Dagelijks winkelaanbod gemeente Venlo (Bron: Locatus)

Branche	Gemeente Venlo (101.988 inwoners)			Limburg (1.115.872 inw)	Nederland (17.475.415 inw)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inw	WVO/1.000 inw	WVO/1.000 inw
Dagelijks	163	48.234	473	407	372
Waarvan supermarkten	34	36.811	361	306	272

Venlo-Oost: beperkt dagelijks aanbod

Het dagelijks winkelaanbod in Venlo-Oost heeft een omvang van ruim 2.500 m² wvo, verdeeld over 11 winkels. Hoewel het aanbod redelijkerwijs vooral een functie heeft voor inwoners van het eigen wijk, is het aanbod desondanks relatief bescheiden.

- Allereerst zijn er twee servicesupermarkten. Albert Heijn is gesitueerd aan het Maagdenbergplein, grenzend aan de beoogde planlocatie van Lidl. De supermarkt heeft een omvang van circa 950 m² wvo en is daarmee relatief klein, zeker voor een hedendaagse service supermarkt. Daarnaast is er een Jumbo met een omvang van circa 1.050 m² wvo, een minimale maatvoering voor een moderne servicesupermarkt. Discountaanbod is afwezig. Tot enkele jaren geleden was er een kleine discounter gevestigd aan de Leutherweg.
- Daarnaast zijn er verspreid binnen Venlo-Oost enkele (vers)speciaalzaken. Nabij Albert Heijn zijn tevens twee bakkers gelegen en een winkel met tabak en lectuur. Bij Jumbo zijn tevens een bakker en een delicatessenzaak gevestigd. Tot slot zijn er vier solitaire winkels, een bakker, een slager, een slijter en een groente/fruitboer.

Tabel 3 (p.15) toont een benchmark van het dagelijks winkelaanbod. Daarbij is gekeken naar het aanbod per 1.000 inwoners

- Het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in Venlo-Oost bedraagt 161 m² wvo en specifiek het supermarktaanbod 128 m² wvo. Met uitzondering van de Kern Lomm, beschikt Venlo-Oost daarmee veruit over het minste dagelijkse aanbod. Dit terwijl Venlo-Oost qua inwonertal tot de grootste wijken van Venlo behoort.
- Het dagelijks aanbod in het centrum en Venlo-Noord zijn relatief hoog. Dit is echter te verklaren doordat het dagelijks aanbod in het centrum en op Trefcenter nadrukkelijk een wijk overstijgende functie hebben en bovendien een belangrijke functie voor de Duitse consument.
- Het aanbod in Venlo-Zuid, waar Lidl momenteel is gevestigd, is relatief ruim. Zeker ten opzichte van Venlo-Oost. Na verplaatsing en uitbreiding van Lidl blijft het aanbod in Venlo-Zuid relatief hoog (316 m² wvo per 1.000 inwoners) en neemt het aanbod in Venlo-Oost toe tot circa 259 m² per 1.000 inwoners. Daarmee is het dagelijks aanbod nog altijd bescheiden, maar wel beter in balans. Bovendien betekent het een stevige impuls voor Venlo-Oost ten opzichte van de huidige situatie.

Leegstand: geen alternatieve locaties voor initiatief

De leegstand in de gemeente Venlo betreft circa 182 panden met een totale omvang van ruim 32.000 m² wvo. Uitgedrukt in een percentage betekent dit dat 12,7% van het aantal verkooppunten leegstaat en 9,7% van het totale wvo⁷. Zowel in verkooppunten als winkelvloeroppervlak liggen de cijfers hoger dan de landelijke gemiddelde van respectievelijk 7,6% (vvp) en 7,3% (wvo). Vergeleken met de provinciale cijfers blijft dat de leegstand in aantal verkooppunten nagenoeg gelijk is. In winkelvloeroppervlak is de leegstand in de gemeente Venlo een stuk lager.

Tabel 4 toont de vijf grootste leegstaande panden in de gemeente Venlo. Op een pand na zijn alle panden kleiner dan 900 m² wvo. Meerdere panden, waaronder beide grootste panden op Trefcenter worden momenteel verbouwd en krijgen reeds een nieuwe invulling. Dit betekent dat er geen enkel vrijstaand pand is binnen de gemeente Venlo dat ruimte biedt aan een moderne en toekomstbestendige supermarkt. Laat staan in de wijk Venlo-Oost.

Tabel 4: Top 5 grootste leegstaande panden gemeente Venlo

Adres	Winkelgebied	Type	WVO
Nijmeegseweg 28	Trefcenter	Verbouw	5.693
Nijmeegseweg 16	Trefcenter	Structureel	900
Laurentiusstraat 7	Centrum Blerick	Verbouw	807
Nijmeegseweg 6	Trefcenter	Verbouw	780
Olivier van Noortweg 4	Bedrijventerrein	Langdurig	750

Tabel 3: Benchmark dagelijks winkelaanbod per wijk (wvo/1.000 inwoners) (Bron: Locatus)

	Dagelijks aanbod		Supermarktaanbod	
	WVO	WVO/1.000 inwoners	WVO	WVO/1.000 inwoners
Venlo-Centrum (5.185 inw.)	12.527	2.416	7.641	1.474
Venlo-Noord (7.610 inw.)	9.413	1.237	8.057	1.058
Venlo-Oost (15.555 inw.)	2.505	161	1.995	128
Venlo-Zuid (10.095 inw.)	4.121	408	3.491	346
Blerick (27.635 inw.)	8.630	312	6.790	246
Tegelen (15.170 inw.)	6.748	445	5.453	359
Belfeld (5.505 inw.)	1.239	225	985	179
Velden (5.330 inw.)	1.274	239	999	187
Arcen (2.690 inw.)	839	312	520	190
Lomm (1.035 inw.)	0	0	0	0
Totaal	48.234		36.811	

⁷ Leegstandsberekening op basis van actuele cijfers Locatus

5 Behoeft

5.1 Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 5 toont de uitgangspunten en bijbehorende bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekeningen zijn opgesteld voor de dagelijkse sector in de gemeente Venlo en specifiek voor Venlo-Oost, voor de huidige situatie (2021⁸) en de toekomstige verwachte situatie (2031). Deze 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekeningen geven enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geven de berekeningen inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 5: Uitgangspunten distributieplanologisch onderzoek

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	Gemeente Venlo. Huidig: 101.988, toekomstig: 104.183 Venlo-Oost. Huidig: 15.555, toekomstig: 15.875	- CBS Statline - Etil
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Venlo ligt 10% lager dan het landelijk gemiddelde. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.487. Het gemiddeld inkomen in Venlo-Oost ligt bijna 2% boven het landelijk gemiddelde. Dit resulteert in een bestedingscijfer van €2.604. In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen. Naar de toekomst toe is dit echter lastig te voorspellen en daarom houden wij de fysieke bestedingen in 2031 gelijk.	- Retailinsiders (2020) - Omzetkengetallennotitie 2020 - CBS Statline, gemiddeld inkomen per inwoners, 2019 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	Gemeente Venlo. Huidig: 86%, toekomstig: 90 - 95% Venlo-Oost. Huidig: 50%, toekomstig 55 à 60%	- KSO 2019 - Zorgvuldige inschatting
Koopkrachttoevoeiing als onderdeel van de omzet	Gemeente Venlo. Huidig: 36%, toekomstig 36% Venlo-Oost. Huidig 20%, toekomstig 25%	- KSO 2019 - Zorgvuldige inschatting
Huidige winkelvloeroppervlak	Gemeente Venlo: 48.234 m ² wvo Venlo-Oost: 2.505 m ² wvo	Locatus, 2021
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	€ 7.577 per m ² wvo (vijfjaarsgemiddelde). De vloerproductiviteit is gecorrigeerd voor de samenstelling van het winkelaanbod binnen de gemeente Venlo en bedraagt circa €7.520 per m ² per jaar.	Retailinsiders, 2021

Toelichting gehanteerde koopstromen

Gemeente Venlo

In de provincie Limburg is in 2019 koopstromenonderzoek uitgevoerd. Dit biedt onder meer inzicht de binding en toevoeiing van bestedingen binnen de gemeente Venlo⁹.

- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector voor de gehele gemeente bedraagt circa 86%. Met ander woorden, circa 86% van bestedingen aan dagelijkse producten door inwoners van de gemeente Venlo, komt terecht in winkels binnen de eigen gemeente. De hoge

⁸ Hier is gekozen voor 2021 omdat diverse cijfers voor 2022 nog niet beschikbaar of compleet zijn.

⁹ I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019

binding past bij een stad als Venlo, met een (zeer) uitgebreid en gevarieerd dagelijks winkelaanbod. Voor inwoners is het niet noodzakelijk om elders boodschappen te doen en doorgaans zijn inwoners dan ook vooral georiënteerd op de eigen gemeente.

- De koopkrachttoevloeiing bedraagt circa 36%. Met andere woorden, circa 36% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de gemeente Venlo is afkomstig van buiten de gemeente. Vanwege het zeer uitgebreide en gevarieerde aanbod, met enkele zeer stevige publiekstrekkingen, heeft Venlo nadrukkelijk een regiofunctie. Dit geldt zeker voor de Duitse consument, die in grote getalen boodschappen doet in Venlo. Ter indicatie, de toevloeiing vanuit Duitsland bedraagt 29%.

Toekomstige koopstromen

- Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt op basis van kennis, ervaring en referentieonderzoek (KSO2021, KSOL2019) met betrekking tot koopstromen en het functioneren van winkelgebieden, specifiek dagelijkse winkels. Op basis van benchmarkonderzoek in de genoemde KSO's is een binding van 95% (excl. online) maximaal haalbaar voor een gemeente zoals Venlo.
- Over de gehele linie vindt modernisering van het supermarktaanbod plaats, niet alleen in Venlo-Oost, maar ook elders in de gemeente. De beoogde toevoeging van een Amazing Oriental op Trefcenter betekent bovendien een stevige impuls voor de variëteit van het aanbod. De aantrekkingskracht op de consument neemt aanzienlijk toe. Belangrijk is bovendien de trend dat consumenten voor boodschappen steeds meer lokaal georiënteerd zijn. Aangezien de toekomstige koopstromen lastig te voorspellen zijn, wordt uitgegaan van een bandbreedte van 90 à 95% binding op gemeenteniveau.

- De koopkrachttoevloeiing wordt in relatieve zin gelijk gehouden, maar dat betekent dat de bestedingen in absolute zin toenemen (toevloeiing is onderdeel van de totale bestedingen). De aanzienlijke versterking van het aanbod en toevoeging van een nieuwe formule betekent ook voor de regionale consument een impuls. Zeker de supermarkten op Trefcenter zullen een aanzienlijk deel van de bestedingen van buiten de gemeente aantrekken. Uit het KSOL2019 blijkt immers dat momenteel al 36% van de bestedingen in supermarkten op Trefcenter afkomstig is uit Duitsland.

Venlo-Oost

Het Koopstromenonderzoek biedt onvoldoende inzicht in koopstromen op wijkniveau. Voor de koopstromen op wijkniveau is aangesloten bij de vorige analyse uit 2019, die ook voor de huidige situatie nog reëel worden geacht.

- Het dagelijks aanbod in Venlo-Oost weet circa 50% van de eigen koopkracht aan zich te binden. Dat is relatief beperkt, maar te verklaren door het zeer bescheiden dagelijks winkelaanbod met 'slechts' twee supermarkten. Voor discountaanbod zijn inwoners georiënteerd op andere wijken en bovendien is Albert Heijn XL op Trefcenter een enorme trekker binnen de gehele kern Venlo. Een binding van 50% is dus zeer plausibel.
- De toevloeiing bedraagt circa 20% en is vooral afkomstig uit de omliggende wijken (Noord, Zuid, Centrum) en tevens uit Duitsland.

Toekomstige situatie

- Voor de toekomstige situatie wordt een binding van circa 55 à 60% haalbaar geacht. Deze toename van de binding is reëel door de komst van een stevige moderne supermarkt (verplaatsing Lidl) en te meer aangezien het een discounter betreft.

- In de toekomstige situatie is een toevloeiing van circa 25% naar verwachting haalbaar. Naar verwachting zal vooral de toevloeiing vanuit Venlo-Zuid toenemen, doordat het discountaanbod vanuit Venlo-Zuid verplaatst naar de nieuwe locatie in Venlo-Oost. De uitstekende bereikbaarheid en zichtlocatie hebben bovendien een positief effect voor de koopkrachttoevloeiing.

Vloerproductiviteit

- In de berekening wordt uitgegaan van het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is voor Venlo waarschijnlijk geen goede norm voor gezond functioneren. Op basis van het KSOL2019 en Marshoek 2020 wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vloerproductiviteit in Limburg lager ligt dan elders in Nederland. Uit Markshoek 2020 blijkt ook dat de gemiddelde huurprijzen van supermarkten lager liggen in Limburg. Dit betekent dat supermarkten in Limburg gemiddeld ook op een iets lager niveau dan het landelijk gemiddelde nog steeds goed kunnen functioneren, omdat ook de lasten lager zijn.
- Voor de duidelijkheid wordt desalniettemin toch gerekend met het (gewogen) landelijk gemiddelde. Dit is een worst case scenario.

Toename winkelruimte

Gemeente Venlo

- Op dit moment is er in de gemeente Venlo 48.234 m² vwo dagelijks winkelaanbod aanwezig. Als gevolg van de uitbreiding van Lidl en ontwikkelingen elders in de gemeente Venlo wordt per saldo 4.503 m² vwo toegevoegd. Dit betekent een totale omvang in de toekomst van 52.737 m² vwo.
- De achterblijvende Aldi-meters in Venlo-Noord worden niet wegbestemd. Indien deze meters worden heringevuld met dagelijks aanbod, neemt de totale omvang toe tot 53.577 m² vwo. Beide scenario's zijn doorgerekend.

Venlo Oost

- In Venlo-Oost neemt het dagelijks aanbod toe met circa 1.480 m² wvo toe.

5.2 Economisch functioneren

Tabel 6 toont het indicatieve economisch functioneren van de dagelijkse sector binnen de gemeente Venlo en specifiek voor Venlo-Oost.

Huidige functioneren

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo op een vloerproductiviteit van circa € 7.075 per m² wvo, circa 6% beneden het landelijk (gewogen) vijfjaarsgemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter nuance. Zoals hiervoor toegelicht, ligt het economisch functioneren van dagelijkse winkels in Limburg lager dan gemiddeld in Nederland. Aanbod kan nog altijd goed functioneren, mede als gevolg van lagere exploitatielasten.
- Gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde en de nuance, is het de verwachting dat het dagelijks aanbod binnen de gemeente Venlo in staat is om gezond te kunnen functioneren.
- Het dagelijks aanbod in Venlo-Oost functioneert op een vloerproductiviteit van circa €10.125 per m² wvo, ruim boven het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Hierdoor is indicatief sprake van ruim 850 m² wvo uitbreidingsruimte.

Toekomstig functioneren

- Richting 2031 neemt de bevolking in de gemeente Venlo toe en daardoor ook de bestedingen. Ook zal de binding toenemen, mede als gevolg van diverse supermarktontwikkelingen in de gemeente Venlo. De vloerproductiviteit

Tabel 6: Indicatie economisch functioneren dagelijks winkelaanbod (Bron cijfers: zie tabel 5)

	Gemeente Venlo		Venlo-Oost	
	2021	2031	2021	2031
Inwonertal	101.988	104.183	15.555	15.875
Winkelomzet per hoofd (€)	2.487	2.487	2.604	2.604
Bestedingspotentieel (mln. €)	253,6	259,1	40,5	41,3
Koopkrachtbinding (%)	86%	90 à 95%	50%	55 à 60%
Totaal gebonden bestedingen (mln. €)	218,1	233,2 à 246,1	20,3	22,7 à 24,8
Koopkrachttoevoeiing (%)	36%	36%	20%	25%
Omzet door toevoeiing (mln. €)	122,7	131,2 à 138,5	5,1	7,6 à 8,3
Totale bestedingen	340,8	364,4 à 384,6	25,3	30,3 à 33,1
WVO totaal (m ² wvo) (invulling initiatieven)	48.234	52.737	2.505	3.986
Omzet per m ² wvo (invulling initiatieven)	7.075	6.925 à 7.300	10.125	7.625 à 8.300
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.520	7.520	7.520	7.520
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-6%	-3 à -8%	35%	1 à 10%
<i>Inclusief invulling Aldi-pand Venlo-Noord</i>				
WVO totaal (m ² wvo)	-	53.577	-	-
Omzet per m ² wvo	-	6.825 à 7.200	-	-
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	-	7.520	-	-
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	-	-4 à -9%	-	-

- van het dagelijks aanbod zal na de supermarktontwikkelingen circa 3 tot 8% beneden het landelijk gemiddelde liggen, afhankelijk van de daadwerkelijke binding.
- Indien het achterblijvende Aldi-pand in Venlo-Noord wordt heringevuld, komt de vloerproductiviteit circa 4 tot 9% beneden het landelijk gemiddelde te liggen.
- In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit in de gemeente Venlo tot een niveau van € 6.825 per m² wvo. Dit ligt circa 3% beneden het huidige niveau van € 7.075 per m² wvo. Dit kan worden beschouwd als een

acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten.

- De bevolking in Venlo-Oost neemt de komende jaren eveneens toe. Dit geldt ook voor de binding en toevoeiing. Hierdoor nemen de totale bestedingen in Venlo-Oost toe. Door de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Lidl komt de vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Venlo-Oost circa 1 tot 10% boven het landelijk gemiddelde. Dit is weliswaar een afname ten opzichte van de huidige situatie, maar nog altijd boven gemid-

delde. Winkels zijn hierdoor nadrukkelijk in staat om gezond te kunnen functioneren. Verdringing of leegstand is niet te verwachten.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

5.3 Kwalitatieve behoefte

De beoogde verplaatsing, uitbreiding en modernisering van Lidl draagt nadrukkelijk bij aan de consumentenverzorging binnen de gemeente Venlo en specifiek Venlo-Oost.

- Lidl aan de Kraanvogelstraat is in de huidige vorm te klein en niet toekomstbestendig. Uitbreiding, cq. modernisering is echter van belang om invulling te kunnen geven aan de hedendaagse consumentenbehoeften (ten aanzien van assortiment, gemak, winkelbeleving- en comfort, etc.). De behoefte aan grotere supermarkten heeft bovendien een extra dimensie gekregen vanwege de coronacrisis (en consumenten die meer bewust omgaan met afstand houden).
- De huidige locatie biedt onvoldoende ruimtelijk-fysieke mogelijkheden voor de beoogde uitbreiding. Bovendien is uitbreiding op de bestaande locatie beleidsmatig niet

wenselijk. Door de beoogde ontwikkeling op de nieuwe locatie te faciliteren, krijgt Lidl een stevige moderne en toekomstbestendige omvang.

- Inwoners van Venlo-Oost krijgen de beschikking over een modernere, meer uitgebreid en bovendien complementair supermarktaanbod. Door de versterking ontstaat er een complementair supermarktcluster (Albert Heijn en Lidl) met uitstekende locatieaspecten (goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden). Het initiatief sluit hiermee aan op de behoeften van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.
- Hoewel het supermarktaanbod in Venlo-Zuid afneemt, blijven inwoners beschikken over ruim voldoende aantrekkelijk supermarktaanbod met twee moderne supermarkten (Albert Heijn en Jan Linders). Gelet op de uitstekende bereikbaarheid op de nieuwe locatie zal Lidl naar verwachting bovendien een functie blijven vervullen voor inwoners van Venlo-Zuid, te meer omdat het discountaanbod uit Venlo-Zuid verdwijnt.

5.4 Effecten

Effecten initiatief Lidl

Naar verwachting zal de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Lidl niet resulteren in onaanvaardbare omzeteffecten. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruikt gemaakt van figuur 5, die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- De totale uitbreiding bedraagt per saldo circa 547 m² wvo. Indien 547 m² wvo wordt toegevoegd, dan is het omzeteffect op gemeenteniveau naar verwachting nihil.
- De totale uitbreiding op het niveau van Venlo-Oost is per saldo circa 1.480 m² wvo. Indien 1.480 m² wvo wordt

toegevoegd, dan blijft het economisch functioneren boven het landelijk gemiddelde te liggen (1 à 10%). Het dagelijks winkelaanbod in Venlo-Oost is daarmee uitstekend in staat om gezond te kunnen functioneren.

- De kans op verdringing of leegstand, als gevolg van de uitbreiding van Lidl, is naar verwachting zeer beperkt. De ontwikkeling kan bovendien niet worden opgevangen binnen bestaande leegstand. Geen enkel leegstaand pand in de gemeente Venlo biedt ruimte voor een moderne en toekomstbestendige supermarkt. Laat staan in de wijk Venlo-Oost.

Het verwachtte beperkte effect kan tevens worden verklaard door te kijken naar de daadwerkelijke impact van het betreffende initiatief.

- Hoewel Lidl in omvang stevig toeneemt, betreft het nadrukkelijk de uitbreiding van een bestaande supermarkt die al meerdere jaren een plek heeft binnen de gemeentelijke detailhandelsstructuur.
- Supermarkten concurreren in beginsel vooral met andere supermarkten. Door het initiatief zullen de concurrentieverhoudingen tussen de supermarkten in Venlo-Oost veranderen. Venlo-Oost krijgt een moderne discounter die complementair zal zijn aan de reeds aanwezige supermarkten. Gezien het huidige functioneren en de geconstateerde distributieve ruimte in Venlo-Oost, is niet te verwachten dat de andere supermarkten in Venlo-Oost verdrongen zullen worden. De Albert Heijn aan het Maagdenbergplein zal extra concurrentie ondervinden, maar kan tegelijkertijd ook profiteren van de extra consumenten die het winkelgebied aan de Maagdenberg bezoeken.
- Tevens zal sprake zijn van wijzigende koopstromen tussen Venlo-Oost en Venlo-Zuid. De oriëntatie op Venlo-

Oost neemt toe, met name door consumenten uit Venlo-Zuid die voorheen ook naar Lidl gingen.

- De impact op beide service supermarkten in Venlo-Zuid (Albert Heijn, Jan Linders) zal redelijkerwijs beperkt zijn. De gemiddelde vloerproductiviteit van dagelijkse winkels in Venlo-Zuid neemt indicatief bovendien toe, waardoor beide supermarkten in theorie een hogere omzet kunnen genereren.

Op basis van bovenstaande zijn onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet te verwachten. Per saldo draagt het initiatief juist positief bij aan het woon- en leefklimaat, omdat het voorzieningenaanbod ten aanzien van dagelijkse artikelen voor de inwoners van Venlo-Oost versterkt wordt. Het stadsdeel krijgt een winkelgebied met twee complementaire supermarkten, waarvan een full service supermarkt en een moderne discounter. Ook het ondernemersklimaat neemt per saldo niet af, omdat niet verwacht wordt dat er zaken zullen verdwijnen als gevolg van het de beoogde ontwikkeling van Lidl.

Effecten overige ontwikkelingen gemeente Venlo

Tegelijkertijd vinden er binnen de gemeente Venlo diverse andere supermarktonthwikkelingen plaats, zowel in Venlo, Blerick als Tegelen. Al deze ontwikkelingen hebben effect op het economisch functioneren van de dagelijkse sector in de gemeente Venlo.

- Zoals eerder aangegeven daalt de gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau met een aanvaardbaar niveau. Dit is ondernemersrisico en leidt niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Alle ontwikkelingen hebben een duidelijk eigen verzorgingsgebied (Blerick, Tegelen, Venlo-Oost). De effecten vinden dan ook vooral plaats in de betreffende stadsdelen of wijken. Het effect van de ontwikkeling op Trefcenter spreidt zich over een groot gebied (regionaal).



Figuur 5: afwegingkader aanvaardbaarheid effecten

- Het supermarktaanbod wordt op diverse plekken gemo-
derniseerd om invulling te geven aan de consumenten-
behoefte en in het verlengde daarvan toekomstbesten-
dig te blijven. Dit is vooral positief voor zowel de consu-
mentenverzorging als de detailhandelsstructuur.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01